

# Toelichting

## Wijziging verkavelingsopzet Berken ong., Milheeze (plan 'Geerdenhof')

### 1. Inleiding

In het gehucht De Berken ("plan Geerdenhof") in Milheeze zijn planologische bouwtitels gerealiseerd voor 9 nieuwe woningen in het kader van de gebiedsontwikkeling Milheeze-Noord.

De eigenaar heeft aan de belangstelling in de markt voor deze bouwkavels gemerkt dat het aanbod niet geheel aansluit op de vraag en wil een van de twee-onder-een-kap kavels omzetten naar twee vrijstaande kavels. De totale bestemmingsplanmatige kavelgrootte blijft hetzelfde. De totale oppervlakte voor beide kavels is 1.000 m<sup>2</sup> ofwel 500 m<sup>2</sup> voor elke woning.

Het betreffende perceel heeft nu de bestemming Wonen, met een bouwaanduiding 'twee-aaneen'.

Deze bouwaanduiding dient gewijzigd te worden in 'vrijstaand', tevens wordt gevraagd om de bouw mogelijkheden van de woningen flexibeler binnen het bestemmingsvlak te mogen realiseren.

Hiervoor is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.



Afbeelding 1. Het perceel waarop het nieuwe gehucht wordt gerealiseerd.

### 2. Rijks- en provinciaal beleid

Voor een omschrijving van het rijksbeleid en het provinciaal beleid wordt verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan "Milheeze-Noord", waarin de planologische basis voor het nieuwe gehucht is vastgelegd. Daaruit komt naar voren dat de ontwikkeling invulling geeft aan de beleidsvoornemens die zijn opgenomen in de Nota Belvédère van het Rijk en de Structuurvisie van de Provincie Noord-Brabant. De voorgestelde aanpassing in de verkavelingsopzet is van geen nationaal of provinciaal belang.

### 3. Gemeentelijk beleid

Het gehucht De Berken is een van de gehuchten die in het kader van de reconstructie van het landelijk gebied zijn ontstaan in het gebied Milheeze-Noord. Het bestemmingsplan hiertoe is op 30 september 2010 door de gemeenteraad vastgesteld (bestemmingsplan "Milheeze-Noord"). Het is de weerslag van een bijzonder en ambitieus plan dat voorziet in de geleidelijke omzetting van agrarische complexen in bijzondere woonvormen. Het gaat daarbij om het versterken van cultuurhistorische patronen maar wel met een eigentijdse invulling. De woningen zijn volgens een hoevetypologie gegroepeerd rond binnenplaatsen en hebben zowel eigen als gezamenlijke tuinen. Het gehucht De Berken is een van de vier nieuwe gehuchten die in het bestemmingsplan "Milheeze-Noord" planologisch zijn verankerd.

De voorgestelde aanpassing in de verkavelingsopzet doet aan de opzet van dat plan niets af, indien een aantal stedenbouwkundige randvoorwaarden in acht wordt genomen.

#### 4. Gebieds- en planoriëntatie

In deze paragraaf wordt beschreven binnen welke context het project zich bevindt en hoe het project zich verhoudt tot de milieuhygiënische aspecten.

##### *Stedenbouwkundige opzet*

Het gehucht De Berken kent in de oorspronkelijke stedenbouwkundige opzet een klein cluster van 5 gebouwen rond een erf. De toegang vindt plaats via een nieuw aan te leggen weg (over de bestaande zandpad) vanaf de Berken.

Op de afbeelding hieronder is de opzet van het gehucht weergegeven. Het nieuwe gehucht heeft de benaming "plan Geerdenhof" meegekregen.



*Afbeelding 2. Het plan voor gehucht 'Geerdenhof'. De te splitsen woning is gemarkeerd.*

Het omzetten van de twee-onder-een-kap kavel naar twee vrijstaande kavels is stedenbouwkundig in te passen door de volgende aanpassingen in de verkavelingsopzet:

- de linker woning wordt iets naar achteren geplaatst
- de andere woning wordt iets van vorm gewijzigd.

De herindeling heeft tot gevolg dat de kwaliteit van het erf behouden blijft. Het flexibeler maken van het bouwen binnen het bestemmingsvlak is mogelijk omdat de regels van het bestemmingsplan de ruimtelijke kwaliteit voldoende waarborgen en deze manier van werken de algemene methode is die toegepast wordt in het bestemmingsplan Buitengebied.

In onderstaande kaart is de omzetting verbeeld.



Afbeelding 3. Nieuwe opzet.

#### *Flora en Fauna*

Ten behoeve van het bestemmingsplan "Milheeze-Noord" is door Staro Natuur en Buitengebied een geschiktheidsbeoordeling uitgevoerd voor het gehele plangebied. Er bleken geen belemmeringen ten aanzien van flora en fauna. De voorgestelde wijziging in de verkavelingsopzet geeft geen aanleiding tot nader onderzoek of een andere conclusie op dit punt.

#### *Water*

Een uitgebreide watertoets maakte onderdeel uit van het bestemmingsplan "Milheeze-Noord". Hieruit kwam als conclusie voor het gehucht De Berken naar voren dat een wadi of poel aangelegd dient te worden met een minimum oppervlakte van 124 m<sup>2</sup> voor de Berken 6 met een bergingsruimte van 80 centimeter. Hierin kan 100 m<sup>3</sup> hemelwater opgevangen worden, hetgeen ruim voldoende is. Voor de berken 12 dient met een minimum oppervlakte van 90 m<sup>2</sup> voor de Berken 6 met een bergingsruimte van 80 centimeter. Hierin kan 73 m<sup>3</sup> hemelwater opgevangen worden, hetgeen ruim voldoende is. Door de splitsing in de verkaveling neemt het bebouwd oppervlak niet noemenswaardig toe. Per saldo biedt het bestemmingsplan iets meer bouw mogelijkheden en dus meer dakvlak, maar dit is eenvoudig op te vangen in de hierboven omschreven voorziening.

#### *Landschappelijke inpassing*

Aan de landschappelijke inpassing van het gehucht De Berken verandert niets als gevolg van de voorgestelde wijziging. Het bestemmingsvlak voor de bestemming Groen wordt niet gewijzigd.

#### *Archeologie*

Ten behoeve van het bestemmingsplan "Milheeze Noord" zijn een archeologisch bureau-onderzoek en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd door BAAC bv. Voor het gehucht De Berken geldt dat er geen archeologische indicatoren zijn aangetroffen.

#### *Bodem*

Ten behoeve van het bestemmingsplan "Milheeze-Noord" is een aantal verkennende bodemonderzoeken verricht door Archimil BV. Voor het gehucht De Berken is het onderzoek met paspoortnummer 0329R254 en 0329R253 uitgevoerd.

Onderzoek 0329R254 toonde aan dat de onderzoekslocatie grotendeels als niet verdacht moet worden beschouwd. Ter plaatse van een dieseltank is een diesel verontreiniging aangetroffen die leidt tot de conclusie dat dit deel van het terrein als niet-verdachte locatie voor het grondwater kan worden aangenomen.

Onderzoek 0329R253 toonde aan dat de onderzoekslocatie grotendeels als niet verdacht moet worden beschouwd. Ter plaatse van een dieseltank is een diesel verontreiniging aangetroffen die leidt tot de conclusie dat dit deel van het terrein als niet-verdachte locatie met verhoogde achtergrondwaarden in het grondwater en ondergrond worden aangenomen. De asbestverontreiniging die is aangetroffen is na het onderzoek gesaneerd. Hiervoor moet nog een controle onderzoek worden uitgevoerd.

De bodemomstandigheden zijn zodanig dat dit plan kan worden gerealiseerd.

#### *Geluid*

Het aspect wegverkeerslawaaï vormde bij de ontwikkeling van het gehucht geen belemmering. Die situatie verandert niet door de wijziging van de verkavelingsopzet. Het snelheidsregime op het erf is maximaal 30 km/u.

#### *Luchtkwaliteit*

De wijziging in de verkavelingsopzet heeft geen gevolgen voor de luchtkwaliteit.

#### *Externe veiligheid*

Er zijn geen belemmerende objecten nabij het plangebied gelegen.

#### *Vliegverkeer*

Het plangebied is gelegen in het radarverstoringsgebied (RVG) van een radar, die staat op de vliegbasis Volkel. Teneinde het ongestoord functioneren van deze radar te waarborgen, dient binnen deze zone van 15 Nautische mijl (27,8 km) voor ieder obstakel hoger dan 65 meter + NAP, berekend te worden of er een verstoring plaats vindt. Een verzoek om te berekenen of er een verstoring plaats vindt, dient gedaan te worden bij het Ministerie van Defensie, Dienst Vastgoed Defensie, te Tilburg. Onderhavig project bereikt de hoogte van 65 meter niet zodat onderzoek niet nodig is.

Onderhavig plangebied is ook gelegen binnen de zogenaamde Inner Horizontal Surface en Concal Surface (IHCS) van Luchtmachtbasis De Peel. Dit gebied is vastgesteld ten behoeve van de vliegverkeersveiligheid. In het tweede Structuurschema Militaire Terreinen is opgenomen dat rondom de gehele Luchtmachtbasis De Peel een obstakelvrij vlak van 45 meter hoog is gelegen in een conisch hellend vlak van 5% tot 145 meter over een afstand van twee kilometer. Voor onderhavig geval geldt dat een maximale bebouwingshoogte van 72 meter + NAP is toegestaan. De planregels laten een maximale bebouwingshoogte van 10 meter toe.

#### *Parkeren*

Uitgangspunt was en is dat het parkeren op eigen terrein dient te worden opgelost. Daarvoor is voldoende ruimte aanwezig, ook binnen de gewijzigde verkavelingsopzet. Het aantal woningen blijft gelijk en daarmee ook de parkeerbehoefte.

## **5. Financiële en maatschappelijke haalbaarheid**

#### *Financieel*

Het project betreft een particulier initiatief. De financiële risico's komen geheel voor rekening van de aanvrager. De kosten die de gemeente maakt voor het mogelijk maken van het project worden verhaald op de aanvrager. Daartoe wordt een exploitatie-overeenkomst gesloten. De gemeente heeft geen redenen om te twijfelen aan de liquide positie van de aanvrager. Ten aanzien van mogelijke planschadeclaims ten gevolge van het bestemmingsplan is door de gemeente met aanvrager een planschadeovereenkomst aangegaan.

#### *Maatschappelijk*

Over de totstandkoming van de nieuwe gehuchten in het kader van de gebiedsontwikkeling "Milheeze-Noord" is uitvoerig gecommuniceerd met omwonenden en belanghebbenden. De voorgestelde

wijziging in de verkavelingsopzet is niet van dien aard dat een aantasting van het draagvlak verwacht wordt. De bouwlocatie is niet gelegen in de directe nabijheid van bestaande woningen.

## **6. Afweging en conclusie**

De splitsing van een twee-onder-een-kapwoning naar twee vrijstaande woningen is volgens aanvrager nodig om het aanbod beter te laten aansluiten op de vraag vanuit de woningmarkt. Stedenbouwkundig en landschappelijk is het inpasbaar binnen de opzet van het gehucht De Berken. De aanpassing is zeer minimaal, zodat er geen belemmeringen zijn wat betreft de milieuhygiënische aspecten, die reeds uitvoerig zijn onderzocht in het kader van het bestemmingsplan "Milheeze-Noord". Het vaststellen van dit bestemmingsplan getuigt derhalve van een goede ruimtelijke ordening.

